

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 173/2014

Urteil vom 10. Juni 2014

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille
Gerichtsschreiber Th. Widmer.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Ernst Schär,
Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ AG,
vertreten durch Fürsprecher K. Urs Grütter,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Kaufvertrag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Bern, Zivilabteilung, 1. Zivilkammer,
vom 16. Dezember 2013.

Sachverhalt:

A.

Die B. _____ AG (Beschwerdegegnerin), deren einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsratspräsident C. _____ ist, überbaute als Bauherrin ihr Grundstück in U. _____ in der Gemeinde Saanen mit einer Mehrfamilienhaus-Überbauung, bestehend aus mehreren grossen Chalets. Als Architektin hatte sie die D. _____ AG (deren einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsratspräsident E. _____ ist) beigezogen, die auch die Verkaufsverhandlungen führte und die Bauherrin gegenüber den Interessenten vertrat. Gemäss Verkaufsdokumentation vom 20. Dezember 2005 sollten im Haus Nr. 1 im Dachgeschoss drei Wohnungen erstellt werden. Am 16. Juni 2006 schlossen die Beschwerdegegnerin und A. _____ (Beschwerdeführer) einen Reservationsvertrag für den Erwerb von drei geplanten Wohnungen im Dachgeschoss des Hauses 1, wobei der Beschwerdeführer bereits damals den Wunsch äusserte, die drei Wohnungen zu einer einzigen zusammenzulegen. Am 29. März 2007 unterzeichneten E. _____ und der Beschwerdeführer eine Vereinbarung mit folgendem Wortlaut:

”Prix d’achat 2’740’000.- CHF

Prix d’achat officiel 2’550’000.- CHF

là-dessus on rajoute 190'000.- CHF
qui correspond aux divers travaux déjà commandé”

Am 11. Mai 2007 überwies der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin Fr. 190'000.–.

Am 16. Mai 2007 schlossen die Parteien einen öffentlich beurkundeten ”Kaufvertrag” über die 5½-Zimmerwohnung (im Stockwerkeigentum) mit drei Autoabstellplätzen (im Miteigentum) zu einem Preis von Fr. 2'550'000.– ab. Der Vertrag enthält u.a. folgende Bestimmungen:

”III.1 Den Kaufpreis für die hievor beschriebene Stockwerkeinheit (...) sowie die hievor beschriebenen Miteigentumsanteile (...) haben die Parteien vereinbart und festgesetzt auf total Fr. 2'550'000.–.

(...)

V.2.b) Im hievor erwähnten Kaufpreis ist die Erstellung der Vertragsobjekte gemäss den den Parteien bekannten Aufteilungsplänen vom 2. April 2007 der Firma D. _____ AG sowie dem Baubeschrieb vom 2. April 2007, revidiert am 30. April 2007, der gleichen Firma inbegriffen.

(...) Der Baubeschrieb vom 2. April 2007, revidiert am 30. April 2007, wird von den Parteien als ergänzender Bestandteil dieses Vertrages anerkannt und unterzeichnet. (...)

V.2.c) Bauliche Veränderungen gegenüber diesen Unterlagen, welche Mehrkosten zur Folge haben, werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis gemäss Ziff. III Art. 1 hievor getragen. Minderkosten werden mit dem vorgenannten Kaufpreis und den Mehrkosten verrechnet.

Über die unter den Parteien schriftlich vereinbarten Mehr- und Minderkosten wird ausserhalb dieses Vertrages, frühestens per Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr abgerechnet. Die Verkäuferin erstellt eine entsprechende Bauabrechnung nach den in den Bauprotokollen festgehaltenen Mehr- und Minderleistungen.

(...)”

In der Folge wurden anlässlich von mehreren Bausitzungen, Besprechungen und Telefongesprächen Sonderwünsche des Beschwerdeführers aufgenommen und planerisch umgesetzt. Nach deren Umsetzung konnte der Beschwerdeführer Ende Juni 2008 in die Wohnung einziehen. Die Wohnung wurde am 18. Juli 2008 formell mit einem Übergabeprotokoll übergeben, wobei der Beschwerdeführer bereits am 14. Juli 2008 verschiedene Mängel wie auch den verspäteten Bezugstermin gerügt hatte.

Zusätzlich zu den am 11. Mai 2007 bezahlten Fr. 190'000.– leistete der Beschwerdeführer folgende Zahlungen:

24. Mai 2007 Fr. 850'000.00

10. August 2007 Fr. 47'192.00

16. Oktober 2007 Fr. 802'000.00

13. Mai 2008 (Anzahlung Mehrkosten) Fr. 10'000.00

25. Juli 2008 Fr. 150'000.00

28. Juli 2008 Fr. 350'000.00

Total (inkl. Fr. 190'000.00) Fr. 2'399'192.00

Zwischen den Parteien kam es zu Unstimmigkeiten in der Vertragsabwicklung. In der von der Beschwerdegegnerin eingeleiteten Betreuung Nr. xxx des Betreibungs- und Konkursamtes Berner Oberland, Dienststelle Obersimmental-Saanen für eine Forderung von Fr. 350'808.00 nebst Zins zu 5 % seit 1. Juli 2008 erhob der Beschwerdeführer Rechtsvorschlag. Das Gesuch der Beschwerdegegnerin um provisorische Rechtsöffnung wurde abgewiesen.

B.

Nach erfolglosem Schlichtungsversuch forderte die Beschwerdegegnerin mit Klage vom 5. Februar 2010 vom Beschwerdeführer die Zahlung von Fr. 388'707.75 nebst Zins zu 5 % seit dem 1. Oktober 2008. Zudem sei der Rechtsvorschlag in der betreffenden Betreuung zu beseitigen. Am 30. November 2010 verpflichtete der Gerichtspräsident 2 des Gerichtskreises XIII Obersimmental-Saanen den Beschwerdeführer, der Beschwerdegegnerin Fr. 388'707.75 nebst Zins zu 5 % auf Fr. 350'808.00 seit dem 1. Oktober 2008 sowie auf Fr. 37'899.75 seit dem 2. September 2009 zu bezahlen und beseitigte den Rechtsvorschlag in entsprechendem Umfang.

Dagegen appellierte der Beschwerdeführer an das Obergericht des Kantons Bern und verlangte die Abweisung der Klage. Mit Urteil vom 16. Dezember 2013 verpflichtete das Obergericht den Beschwerdeführer, der Beschwerdegegnerin Fr. 378'693.90 nebst Zins zu 5 % auf Fr. 350'808.00 seit dem 1. Oktober 2008 sowie auf Fr. 27'885.90 seit dem 2. September 2009 zu bezahlen und beseitigte den Rechtsvorschlag im entsprechendem

Umfang.

C.

Der Beschwerdeführer beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, den Entscheid des Obergerichts vom 16. Dezember 2013 aufzuheben und die Klage der Beschwerdegegnerin auf Bezahlung von Fr. 378'693.90 nebst Zins vollumfänglich abzuweisen. Der Rechtsvorschlag des Beschwerdeführers in der Betreuung Nr. xxx des Betriebsamtes Oberland, Dienststelle Obersimmental-Saanen sei vollumfänglich wiederherzustellen und als rechtmässig zu bestätigen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung.

Mit Präsidialverfügung vom 22. April 2014 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Obergerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG. Sodann übersteigt der Streitwert die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt einer hinlänglichen Begründung (Erwägung 2) - grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 138 I 171 E. 1.4; 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.1/2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 444). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Urteils im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieses offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 III 232 E. 1.2 S. 234; 134 II 349 E. 3 S. 352). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 136 II 489 E. 2.8; 134 V 138 E. 2.1; 133 II 396 E. 3.1. S. 399).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90; Urteile 4A 275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539; 4A 214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

Der Beschwerdeführer präsentiert eine eigene Sachverhaltsdarstellung. Darauf kann nach dem Gesagten nicht abgestellt werden. Auch kann der Beschwerdeführer im Folgenden nicht gehört werden, soweit er seine rechtliche Argumentation auf einen Sachverhalt stützt, der von den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz abweicht, ohne im Einzelnen hinreichend begründete Sachverhaltsrügen zu formulieren.

3.

Vor der Vorinstanz waren vier Punkte streitig:

Erstens war zu entscheiden, welcher Preis vereinbart wurde, insbesondere wie es sich mit den Fr. 190'000.– verhielt.

Zweitens war die Berechtigung der von der Beschwerdegegnerin geforderten Mehrkosten streitig.

Drittens machte der Beschwerdeführer verrechnungsweise eine Forderung geltend, da der Bau nicht rollstuhlgängig sei und deshalb einen Minderwert aufweise.

Viertens forderte er verrechnungsweise Fr. 30'000.– als Verspätungsschaden, weil die Wohnung verspätet übergeben worden sei.

Die Vorinstanz entschied, dass die Fr. 190'000.– zusätzlich zum Kaufpreis von Fr. 2'550'000.– geschuldet seien. Gestützt auf das Gerichtsgutachten vom 24. Oktober 2012/3. Juli 2013 hielt sie unter dem Titel "Mehrkosten" Fr. 37'885.90 (und nicht - wie verlangt - Fr. 47'899.75) für ausgewiesen. Die beiden zur Verrechnung gestellten Forderungen des Beschwerdeführers wies sie als unbegründet ab.

Der Beschwerdeführer erklärt vor Bundesgericht, er fechte nur die Punkte 1 und 3 an. Diese sind im Folgenden zu prüfen.

4.

4.1. Betreffend die Frage, ob die Fr. 190'000.– zusätzlich zum Verkaufspreis von Fr. 2'550'000.– geschuldet seien und wofür, vertrat der Beschwerdeführer vorinstanzlich den Standpunkt, zum Basispreis von Fr. 2'550'000.– seien zusätzlich Fr. 190'000.– für Optionen und damit Mehrkosten (wie insbesondere den Einbau eines Giebels, eines Kamins und teurere Sanitärsachen) vereinbart worden. Die erwähnten Optionen seien aber anschliessend nicht realisiert worden, weshalb die Fr. 190'000.– nicht geschuldet seien. Demgegenüber führte die Beschwerdegegnerin aus, die vereinbarte Zahlung von Fr. 190'000.– sei das Entgelt für die vom Beschwerdeführer beantragte Projektänderung, mithin für die anfallenden Umplanungskosten für bloss eine statt der geplanten drei Wohnungen im Dachgeschoss.

4.2. Die Vorinstanz legte zunächst die Vereinbarung vom 29. März 2007 aus, welche diese Zahlung vorsieht. Sie hielt fest, dass ein übereinstimmender wirklicher Parteiwille nicht festgestellt werden könne. Die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ergebe, dass aufgrund des klaren Wortlauts unter den gegebenen Umständen die schriftliche Erklärung vom 29. März 2007 nur dahingehend habe verstanden werden dürfen und müssen, dass ein Preis von insgesamt Fr. 2'740'000.– vereinbart worden sei, wobei dieser wie folgt aufgeteilt sei: Einerseits Fr. 2'550'000.–, die den Kaufpreis für das Grundstück und die zu erstellende Baute umfassten und demnach sowohl den Grundstückkauf als auch die Erstellung der Wohnung und der drei Abstellplätze betrafen. Andererseits Fr. 190'000.– für bereits bestellte Arbeiten ("[...]qui correspond aux divers travaux déjà commandé"). Für diese bereits bestellten und im übrigen Kaufpreis von Fr. 2'550'000.– nicht enthaltenen Arbeiten hätten die Parteien demnach ein gesondertes Entgelt verabredet. Hinweise dafür, dass die Fr. 190'000.– eine Schwarzzahlung darstellten, was im Übrigen beide Parteien verneinten, bestünden keine; vielmehr hätten die Parteien mit den Fr. 190'000.– bereits in jenem Zeitpunkt bestellte Arbeiten gesondert behandeln wollen.

Diese für die betreffenden Arbeiten gesonderte Vereinbarung über Fr. 190'000.– sei eine vom gemischten Werk- und Kaufvertrag mit einem Pauschalpreis von Fr. 2'550'000.– gesondert ausgeschiedene Abrede, die keiner Formvorschrift unterstehe und daher gültig sei.

Den Einwand des Beschwerdeführers, dass die "divers travaux déjà commandé" in der Folge nicht umgesetzt worden seien und demzufolge auch das diesbezüglich vereinbarte Entgelt von Fr. 190'000.– nicht geschuldet sei, verwarf die Vorinstanz mit der Begründung, dass der insoweit beweisbelastete Beschwerdeführer nicht substantiiert, geschweige denn bewiesen habe, welche Arbeiten die Gegenleistung der am 29. März 2007 vereinbarten Fr. 190'000.– gewesen sein sollen, von denen er in der Folge zurückgetreten sein wolle.

4.3. Der Beschwerdeführer stellt nicht in Abrede, dass die am 29. März 2007 vereinbarte Zahlung von Fr. 190'000.– ein grundsätzlich gesondert geschuldetes Entgelt darstellt und dass diese Vereinbarung insoweit formgültig ist. Er beharrt jedoch auf seinem Standpunkt, dass es sich bei den "divers travaux déjà commandé" um schon vor Abschluss des Kaufvertrags "voraussehbare Zusatzwünsche des Beschwerdeführers im Vergleich zum Basisbau gemäss Baubeschrieb wie Errichtung eines Giebels, eines Cheminées etc." gehandelt habe, deren Mehrkosten damals mit ca. Fr. 190'000.– veranschlagt worden seien, so dass die Beschwerdegegnerin eine Sicherstellung dieser zu erwartenden Mehrkosten mittels einer Vorauszahlung von Fr. 190'000.– verlangt habe. Während der Bauausführung habe er dann aber auf die meisten dieser Mehrwünsche verzichtet. Er wirft der Vorinstanz vor, indem sie den vollen Werklohn von Fr. 190'000.– für geschuldet halte, weil der Beschwerdeführer den Nachweis für eine Rücktrittserklärung nach Art. 377 OR nicht erbracht habe, verletze sie die Vorschriften über den Werkvertrag und über die Beweislastverteilung (Art. 8 und 9 ZGB) schwer und nehme eine willkürliche Auslegung und Anwendung derselben vor, womit sie Art. 9 BV verletze.

Gegen die Version der Beschwerdegegnerin, wonach mit den Fr. 190'000.– die wegen der Wohnungszusammenlegung nötig gewordenen Anpassungsarbeiten abgegolten werden sollten, argumentiert der Beschwerdeführer, der öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom 16. Mai 2007 setze einen einheitlichen Pauschalpreis von Fr. 2'550'000.– fest. Dieser umfasse auch die Arbeiten für die Zusammenlegung der ursprünglich im Dachstock des Hauses 1 geplanten drei Eigentumswohnungen zu einer einzigen Eigentumswohnung sowie sämtliche daraus folgenden baulichen Mehr- oder Minderkosten (der Kaufvertrag und die einen integrierenden Bestandteil desselben bildenden Baubeschriebe und Pläne sähen im Dachstock des Hauses 1 eine einzige Wohnung vor). Gemäss Art. 9 ZGB begründe der öffentlich beurkundete Kaufvertrag somit die Rechtsvermutung, dass sämtliche Arbeiten für die Wohnungszusammenlegung im Pauschalpreis von Fr. 2'550'000.– bereits enthalten seien. Den Nachweis für das Gegenteil habe die Beschwerdegegnerin nicht erbracht.

Diese Argumentation blendet den zeitlichen Ablauf der Parteivereinbarungen aus. Die Zahlung von Fr. 190'000.– wurde am 29. März 2007 vereinbart und am 11. Mai 2007 geleistet, noch bevor der öffentlich beurkundete Kaufvertrag am 16. Mai 2007 abgeschlossen worden war. Dies macht Sinn, wenn mit der Beschwerdegegnerin angenommen wird, die Fr. 190'000.– seien als gesondertes Entgelt für die Umplanungsarbeiten vereinbart worden, die wegen der vom Beschwerdeführer zum damaligen Zeitpunkt (also noch vor Abschluss des Kaufvertrags) bereits gewünschten Wohnungszusammenlegung anfielen. Diese Änderungsarbeiten betreffend die Pläne, Baubeschriebe und Reglemente waren seitens der Beschwerdegegnerin (bzw. ihres Architekten) zu leisten, noch bevor der Kaufvertrag mit dem Beschwerdeführer abgeschlossen war, weshalb verständlich ist, dass die Beschwerdegegnerin für diese bereits bestellten Arbeiten gesondert vergütet werden wollte. Diese gesonderte Abrede wurde beidseitig vollzogen: Der Beschwerdeführer bezahlte die vereinbarten Fr. 190'000.– am 11. Mai 2007. Die entsprechenden Änderungsarbeiten wiederum waren seitens der Beschwerdegegnerin erbracht worden und demnach in den Baubeschrieben und Plänen enthalten, die dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 16. Mai 2007 zugrunde lagen. Aus letzterem Umstand gestützt auf Art. 9 ZGB ableiten zu wollen, der Pauschalpreis von Fr. 2'550'000.– umfasse auch die wegen der Wohnungszusammenlegung verursachten Änderungskosten, bedeutete einen unzulässigen Zirkelschluss und kann nicht geschützt werden. Der Beschwerdeführer fügt ferner bei, dass die Zusammenlegung von drei Eigentumswohnungen zu einer einzigen per Saldo zu einer Kostenminderung und nicht zu Mehrkosten führe. Dieses Vorbringen ist neu. Der Beschwerdeführer legt jedenfalls nicht dar, diese Behauptungen vor der Vorinstanz vorgebracht zu haben. Sie können daher nicht gehört werden (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Schliesslich kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, wenn er seine Version, dass für die Zukunft beabsichtigte zusätzliche Bauarbeiten im Vergleich zum Basisbau gemeint gewesen seien, vom Wortlaut der Vereinbarung vom 29. Mai 2007 gestützt sieht. Vielmehr spricht der Wortlaut "divers travaux déjà commandé" gerade nicht für zukünftig allenfalls gewünschte Mehrleistungen, sondern eben für bereits bestellte Arbeiten.

4.4. Die Vorinstanz begründete eventualiter, dass, selbst wenn der Behauptung des Beschwerdeführers gefolgt würde, dass die "divers travaux déjà commandé" teurere Sanitärsachen, den Giebeleinbau und einen Kamin umfasst hätten, sein Einwand mangels Substantiierung und Nachweises der bestellten Arbeiten und des Rücktritts oder Vertragsabänderung unbegründet wäre. Nachdem sich die Version der Beschwerdegegnerin erhärtet hat, erübrigt es sich, auf die Kritik des Beschwerdeführers an der diesbezüglichen Begründung der Vorinstanz

einzuwenden. Ohnehin beanstandet er nur, dass die Vorinstanz den Nachweis eines Rücktritts vermisst habe. Die Vorinstanz hielt aber bereits für nicht substantiiert und nachgewiesen, welche Mehrarbeiten Gegenstand der zusätzlichen Abrede über die Zahlung von Fr. 190'000.– gewesen sein sollen. In diesem Zusammenhang verweist der Beschwerdeführer einzig auf den Kostenvoranschlag für einen Giebeleinbau über Fr. 148'000.–, den er abgelehnt habe. Dies hilft ihm nicht weiter, legte die Vorinstanz doch überzeugend - und vom Beschwerdeführer nicht widerlegt - dar, dass dieser Kostenvoranschlag vom 19. September 2007 datiere und damit nicht darzulegen sei, dass dieser erst Monate später erfolgte Kostenvoranschlag Gegenstand der am 29. März 2007 vereinbarten Fr. 190'000.– gewesen sei.

4.5. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde betreffend die vereinbarte Zahlung von Fr. 190'000.– als unbegründet.

5.

5.1. Den verrechnungsweise geltend gemachten Minderungsanspruch von Fr. 188'693.90 wegen nicht invalidegerechter Erstellung der Baute wies die Vorinstanz ab, weil in Bezug auf die vertraglich geschuldete Leistung kein Werkmangel bestehe. Der Kaufvertrag sehe vor, dass die Wohnungen lediglich von der unterirdischen Autoeinstellhalle her (und nicht auch vom Haupteingang her) über den Lift für Rollstühle zugänglich seien, und dies zudem nur "bedingt". "Bedingt" habe ein Käufer nach Treu und Glauben dahingehend verstehen müssen, dass ein Rollstuhlbenutzer unter Umständen auch auf fremde Hilfe angewiesen sei.

5.2. Mangelhaft ist der Leistungsgegenstand, wenn er vom Vertrag abweicht, wenn ihm eine zugesicherte oder nach dem Vertrauensprinzip vorausgesetzte und voraussetzbare Eigenschaft fehlt. Mithin beurteilt sich ausschliesslich nach Massgabe des konkreten Vertragsinhaltes, ob ein Mangel vorliegt oder nicht (BGE 114 II 239 E. 5a/aa S. 244; Urteil 4A 428/2007 vom 2. Dezember 2008 E. 3.1). Allemal darf der Bauherr dabei die Baubewilligungsfähigkeit des Werkes nach den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Vorschriften voraussetzen (Urteil 4C.421/2006 vom 4. April 2007 E. 5.2).

5.3. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Liegenschaft erfülle die Anforderungen an eine behindertengerechte Erschliessung nicht. Welches die Anforderungen an einen rollstuhlgängigen Lift und die entsprechenden rollstuhlgängigen Zugänge seien, werde im Kanton Bern durch die Art. 22 und 23 des bernischen Baugesetzes und die Ausführungsvorschriften von Art. 85 bis 88 der bernischen Bauverordnung geregelt sowie (als Auslegungshilfe) durch die von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion herausgegebenen "Empfehlungen für die hindernisfreie Ausführung von Bauten und Anlagen".

Gemäss den Feststellungen der Vorinstanz besteht für das Haus 1 eine Baubewilligung vom 20. Februar 2007. Zudem und insbesondere hat die Baupolizei den Bau abgenommen und keine Beanstandungen angebracht. Allfällige Verstösse gegen die baupolizeilichen Vorschriften des Kantons Bern hätten im öffentlich-rechtlichen Bewilligungsverfahren gerügt werden können, sind aber nicht geeignet, um im vorliegenden Zivilverfahren zwischen den Parteien des Kauf-/Werkvertrags eine mangelhafte Werkerstellung aufzuzeigen. Auch ändert nichts, dass - wie der Beschwerdeführer vorbringt - gemäss Doktrin und Praxis zum bernischen öffentlichen Baurecht eine vorbehaltlose Bauabnahme oder Nutzungsfreigabe durch die Baupolizeibehörde allfällig vorhandene Baumängel nicht heile oder legalisiere. Hier geht es nicht um die öffentlich-rechtliche Beurteilung oder Sanktionierung von allfälligen Baumängeln, sondern einzig darum, ob bezüglich Rollstuhlgängigkeit Abweichungen vom vertraglich Vereinbarten vorliegen, mithin eine Mangelhaftigkeit des Werkes (dazu Erwägung 5.2) besteht. Dafür ist die gemäss Vertrag konkret vereinbarte Beschaffenheit des Werkes massgebend. Es hilft dem Beschwerdeführer daher nicht, wenn er im Einzelnen darlegt, welche Anforderungen bezüglich ein behindertengerechtes Bauen aus den bernischen Bauvorschriften fliessen, aber beim Haus 1 nicht erfüllt sein sollen. Einen Werkmangel vermag er damit nicht belegen, nachdem für das Werk eine Baubewilligung erteilt wurde. Die Vorinstanz konnte sich deshalb ohne Rechtsverletzung von der Prüfung der diesbezüglichen Ausführungen des Beschwerdeführers dispensieren. Auch vor Bundesgericht ist mangels Entscheidungsrelevanz nicht weiter darauf einzugehen.

5.4. Vorausgesetzt für das Vorliegen eines Werkmangels ist eine Abweichung von der vertraglich geforder-

ten Beschaffenheit des Werkes. Was die Parteien bezüglich der Rollstuhlgängigkeit vereinbart haben, ermittelte die Vorinstanz in normativer Auslegung des Vertrags vom 16. Mai 2007, da ein übereinstimmender wirklicher Wille nicht festgestellt werden konnte. Dabei stellte die Vorinstanz auf den Hinweis im Baubeschrieb ab, wonach der Zugang zu den Wohnungen "ab Einstellhalle mittels Aufzugsanlage bedingt rollstuhlgängig" sei. Auch wenn auf den Plänen beim Aufzug ein Rollstuhlzeichen angebracht sei, habe nach den gesamten Umständen die klare und eindeutige Bestimmung im Baubeschrieb (unter der Rubrik Aufzug) von einer vernünftigen Person einzig dahingehend verstanden werden dürfen und müssen, dass einerseits der Zugang zu den Wohnungen für Personen in einem Rollstuhl (nur) über die Einstellhalle erfolge und zweitens auch dieser Weg nicht vollständig, sondern eben nur bedingt mit dem Rollstuhl zurückgelegt werden könne. "Bedingt" habe vernünftigerweise, auch unter Mitberücksichtigung beispielsweise des vorhandenen Gefälles in der Einstellhalle (gemäss Plan vom 2. April 2007 zwischen 5-10 %), dahingehend verstanden werden müssen, dass eine Person im Rollstuhl gegebenenfalls für die Zurücklegung des Weges beispielsweise auf fremde Hilfe angewiesen sei, wobei auch die Art und Grösse des Rollstuhls von Bedeutung sein dürfte, ob eine alleinige Zurücklegung des Weges möglich sei oder nicht. Die Vorinstanz hielt demnach fest, dass die Parteien den Zugang für Personen im Rollstuhl einzig über die Einstellhalle und nur eingeschränkt rollstuhlgängig vereinbart hätten. Dieses Auslegungsergebnis vermag der Beschwerdeführer nicht umzustossen, indem er behauptet, die gemäss Pläne erfolgte Kennzeichnung der Liftanlagen mit dem ICTA-Symbol bedeute international Rollstuhlzugänglichkeit der betreffenden Anlage. Und sie bedeute logischerweise, dass auch die Zugänge zu dieser Liftanlage vom allgemeinen Haupteingang des Hauses und (falls vorhanden) von der unterirdischen Autoeinstellhalle her rollstuhlgängig sein müssten, weil ein rollstuhlgängiger Lift vollständig sinn- und zwecklos wäre, wenn er nicht durch entsprechende rollstuhlgängige Zugänge erreichbar wäre. Dass der Verwendung des betreffenden Symbols allgemein die vom Beschwerdeführer behauptete Bedeutung zukommt, ist vorinstanzlich nicht festgestellt. Die Vorinstanz spricht auch nur von einem "Rollstuhlzeichen" und nicht vom "ICTA-Symbol". In Anbetracht dessen, dass der Vertrag zwischen den Parteien im dazugehörigen Baubeschrieb explizit festhält, dass der Zugang zu den Wohnungen "ab Einstellhalle mittels Aufzugsanlage bedingt rollstuhlgängig" ist, durfte eine Vertragspartei nach Treu und Glauben das auf den Plänen beim Lift angebrachte Rollstuhlzeichen nicht in dem Sinne verstehen, dass die Wohnungen sowohl vom Haupteingang als auch von der Einstellhalle her vollständig mit dem Rollstuhl zugänglich seien. Vielmehr lässt dieser explizite Vermerk im Baubeschrieb keinen Zweifel offen, dass der Zugang mit dem Rollstuhl nur von der Einstellhalle her und nur bedingt, das heisst mit Einschränkungen, besteht. Der vorinstanzlichen Auslegung ist beizupflichten. Dies gilt auch bezüglich des Verständnisses der Vorinstanz von "bedingt rollstuhlgängig". Der Beschwerdeführer meint, eine bedingte Rollstuhlgängigkeit liege dann vor, wenn der Weg nur von Rollstühlen einer bestimmten Grösse und Art benutzt werden könne, im Gegensatz zur unbedingten oder vollständigen Rollstuhlgängigkeit, bei welcher der Weg von sämtlichen üblichen Rollstühlen aller Grössen und Arten benützt werden könne. Eine solche, einzig auf die Grösse und Art des Rollstuhles fokussierte Auslegung von "bedingt rollstuhlgängig" findet im Vertrag und den dazu gehörenden Unterlagen keine Stütze. Einschränkungen bezüglich der Art und Grösse des Rollstuhles fallen zwar auch unter "bedingt rollstuhlgängig", aber nicht nur diese. Im Baubeschrieb ist davon die Rede, dass der "Zugang zu den Wohnungen" (...) "bedingt rollstuhlgängig" sei. Damit und mit dem Umstand, dass aus den Plänen namentlich das hohe Gefälle in der Einstellhalle von 5-10 % wie auch die Dimension der Liftkabine (110 x 135 cm) ersichtlich sind, lässt sich die Auslegung der Vorinstanz in Einklang bringen, dass "bedingt rollstuhlgängig" dahingehend verstanden werden musste, dass eine Person im Rollstuhl für die Bewältigung des Zugangs unter Umständen auf fremde Hilfe angewiesen sein könnte, wobei auch die Art und Grösse des Rollstuhls eine Rolle spielt, ob eine alleinige Zurücklegung des Weges möglich sei oder nicht. Demnach ist auch die vorinstanzliche Auslegung von "bedingt rollstuhlgängig" zu bestätigen.

5.5. Die Vorinstanz konnte keine Abweichung vom solchermassen Vereinbarten feststellen. Vielmehr hielt sie fest, mit eher leichteren Rollstühlen sollte es angesichts der Masse der Liftkabine durchaus möglich sein, den Lift zu benutzen. Die Erstinstanz habe denn auch gestützt auf den Augenschein vom 30. November 2010 festgehalten, dass die Rollstuhlfahrer durch die Einstellhalle den Lift gut erreichen und auf diesem Weg in jede Wohnung gelangen könnten. Damit sei die vereinbarte bedingte Rollstuhlgängigkeit eingehalten. Der Beschwerdeführer zeigt nicht hinlänglich auf, dass die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, wonach bezüglich der bedingten Rollstuhlgängigkeit keine Abweichung vom ermittelten Vertragsinhalt vorliegt,

offensichtlich unrichtig wären. Er nimmt als Massstab die von ihm angeführten Anforderungen der kantonalen Baugesetzgebung und seine eigene, hier jedoch nicht unterstützte Auslegung des Vertrags, bezieht sich aber nicht auf das vorinstanzliche und vom Bundesgericht bestätigte Verständnis des konkret Vereinbarten (vgl. Erwägung 5.4). Seiner Beschwerde kann daher auch in diesem Punkt kein Erfolg beschieden sein. Demnach bleibt es dabei, dass kein Werkmangel besteht. Die Vorinstanz wies den geltend gemachten Minderungsanspruch ab, ohne Bundesrecht zu verletzen.

6.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 8'000.– zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, Zivilabteilung, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. Juni 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Widmer